



# Massachusetts 联邦 公共卫生部

## 居住者合法权利与责任通知

本文档针对您所居住房屋的业主未按照州《房屋法》(105 CMR 410.000) 的要求解决您房屋中某些问题的情况，总结了您可能拥有的一些法律选择。这不构成法律建议。 在您决定扣留租金或采取本文档所述的其他行动之前，请咨询律师。

### 安全且健康的租赁房屋：

Massachusetts 的租赁房屋必须符合最低标准，以保护居住者的健康、安全和福祉。《房屋法》中的 [105 CMR 410.000 适合人类居住的最低标准](#)（州卫生法典，第二章）是制定这些最低标准的州法规。此法规通过 Massachusetts 公共卫生部气候环境卫生局的[社区卫生计划](#) (CSP) 发布，但标准由当地卫生部门执行。<sup>1</sup> CSP 与当地卫生部门和公众合作，提供有关《房屋法》的培训和援助。欲了解更多信息，请访问 [mass.gov/lists/housing-community-sanitation](http://mass.gov/lists/housing-community-sanitation)。

### 您有责任保持房屋的安全与健康

《房屋法》还规定了租赁房屋或公寓的居住者需要满足的要求。诸如虫害、霉菌以及保持逃生通道畅通等部分问题，可能需要房屋业主和居住者共同解决。例如，居住者不得弃置可能吸引害虫的食物或垃圾，也不得将其物品置于逃生通道走廊内。当地卫生部门在根据您的要求或因为其他问题进行检查时，可能会告知一些需要您自己予以解决的问题。当地卫生部门可能会向您发出纠正令，并留出一定的时间供您来解决问题。

### 您享有居住安全且健康的房屋以及免受报复的权利

如果您认为房屋状况不安全或不卫生，可能违反《房屋法》，您应该首先告知房东。如果您的房东未能充分解决这些问题，您应该联系当地卫生部门。他们将对您的房屋进行免费检查，并命令您的房东纠正任何违反《房屋法》的问题。您可以致电您所在的市政厅或访问他们的网站，查找当地卫生部门的联系信息。城市/城镇网站请见：[mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites](http://mass.gov/lists/massachusetts-city-and-town-websites)。

您的房东不得因您向他们或当地卫生部门投诉违规问题而提高您的租金或试图驱逐您。这种行为称为报复，如有发生，您可以起诉房东要求赔偿并以书面形式提出投诉（M.G.L. c.186, s.18 和 c.239, s.2A）。

### 您的听证权

您可以请求您当地的卫生委员会举行听证会。您必须在以下时间内提出书面请求。在您按时向当地卫生部门发送书面请求后，听证会将在 14 个日历日内举行。**如果您未在以下时间内提交书面请求，您将失去听证权。** 下表列出了您可以提请听证会的原因，以及必须发送请求的时间范围。

您可以提请听证会的原因	提出书面请求的天数
您的房屋未经当地卫生部门的检查	自您联系卫生部门之日起 <b>30 天</b>
检查员未发现您认为存在的违规问题	自卫生部门上次检查之日起 <b>30 天</b>
检查员没有针对违规问题发布纠正令	自卫生部门上次检查之日起 <b>30 天</b>
检查员没有执行纠正令	自房屋业主收到纠正令之日起 <b>45 天</b>

在举行听证会后 **5 天**内，当地卫生部门必须针对您的投诉发布最终决定 (105 CMR 410.840)。如果您不认可该决定，或在整个过程的任何时候，您都可以向房屋法院提出上诉。

### 房屋业主未解决问题时您拥有的选择

如果房东未解决房屋中存在的违反《房屋法》的问题，您可能拥有一些选择，如下所述。这些不是您仅有的选择，但租户和居住者在这些情况下通常都会采取这些行动。在采取法律行动之前，请咨询律师以保护自己。如果您请不起律师，**您可能有资格获得免费法律援助服务。** 请访问 [masslrf.org](http://masslrf.org)，查找可获得的免费法律咨询服务。要了解当房东未解决房屋中存在的违反《房屋法》的问题时，有关您的合法权利与责任的更多信息，请访问：[masslegalhelp.org/legal-tactics](http://masslegalhelp.org/legal-tactics) 或 [madeuptocode.org](http://madeuptocode.org)。

<sup>1</sup> 根据您所在的城市或城镇，该部门也可能称为地方卫生委员会 (BOH)、当地卫生局或检查服务部。这是负责执行法规的当地执法机构。

## 选择 1: 向法院提起诉讼

如果您的房东没有解决当地卫生部门命令其予以解决的问题，或者您认为房屋中存在违反《房屋法》的问题，则您也可以请求您所在地区的法院命令您的房东纠正问题。

如需提起诉讼，请联系您所在地区的房屋或地区法院书记员。欲查找距离最近的房屋或地区法院，请访问 [mass.gov/orgs/housing-court/locations](https://www.mass.gov/orgs/housing-court/locations) 或 [mass.gov/orgs/district-court/locations](https://www.mass.gov/orgs/district-court/locations)。这些法院审理有关住宅的案件，包括驱逐、财产损害和《房屋法》执行。如需有关提起诉讼的帮助，可通过以下方式联系法院服务中心：[mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers](https://www.mass.gov/info-details/learn-about-court-service-centers)。

您可以请求法院命令房东：

**解决问题：** 您或当地卫生部门可以向房屋或地区法院提交申请，命令房屋业主纠正违反《房屋法》的问题 (M.G.L. c. 111, s. 127 A, C)。 *和/或*

**退还您已支付的租金：** 您可以提出投诉，要求您的房东退还您在其违反《房屋法》期间支付的全部或部分租金。您可以主张 1) 违反可居住性保证、2) 不公平和欺骗性行为 (M.G.L. c. 93A) 或这两者。

对于这两种主张，您都需要证明房屋违反了《房屋法》，并且房屋业主知道违规问题但没有解决。“违反可居住性保证”主张也可以由当地卫生部门提出。

## 选择 2: 在修复之前扣留租金

如果您的房东没有纠正违反《房屋法》的特定问题，您可以扣留部分或全部租金，直至他们进行修复 (M.G.L. c. 239, s. 8A)。 **请留存您扣留的租金。** 法官可能会要求您补交全部或部分款项。如果法官要求补交而您没有钱，您可能会被驱逐。如果您扣留租金，而您的房东试图驱逐您，您至少需要证明：

- 违规问题可能会危及或严重损害租户或居住者的健康、安全或福祉；<sup>2</sup>
- 租赁房屋的业主在您开始扣留租金之前就知晓违规问题；和
- 违规问题不是由您造成的。

## 选择 3: 自行修复

州法律允许您使用租金支付某些修复费用 (M.G.L. c. 111, s.127L)，而无需向房东支付相应金额的租金。在 12 个月内，您最多可以扣留 4 个月的租金以支付修复费用。如果您扣留部分或全部租金用于进行修复，而您的房东试图驱逐您，您至少需要证明：

- 当地卫生部门或法院认定，违规问题可能会危及或严重损害租户的健康、安全或福祉；<sup>2</sup>
- 房东已收到针对这些违规问题的纠正令；且
- 房屋业主在收到纠正令后 5 天内未开始修复（或签订工作合同），并且在收到违规通知后 14 天内未完成修复。

## 选择 4: 提前结束租约并搬离

如果您满足某些条件，可以终止租约或租赁协议，在合理的时间内搬出。请联系律师以了解有关此选择的更多信息。如果您请不起律师，**您可能**有资格获得**免费法律援助服务**。请访问 [masslrf.org](https://www.masslrf.org)，查找可获得的免费法律咨询服务。

---

<sup>2</sup> 这是指严重违规问题，包括没有暖气、热水、电力或煤气，或逃生通道被堵塞等问题。